



**Concept Beheerplan onderhoud
gemeentelijke gebouwen
2024 - 2038**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Doelstelling beheerplan	3
3. Soorten onderhoud	4
4. Kwaliteitskader gebouwonderhoud	5
5. Overzicht en typering gebouwen	6
6. Financiën	11

1. Inleiding

De gemeente Elburg heeft meerdere gebouwen en bouwwerken in bezit. Deze gebouwen en bouwwerken moeten onderhouden worden ten gunste van het faciliteren van maatschappelijke doelen. Om inzicht te krijgen in de noodzakelijke toekomstige onderhoudswerkzaamheden en de kosten ervan is het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2024-2038 opgesteld.

Dit plan beschrijft de doelstelling van het beheerplan, de definiëring van de gehanteerde onderhoudssoorten, het kwaliteitskader voor onderhoud, de gebouwen en bouwwerken die onder het beheerplan vallen en de benodigde financiële middelen om de gebouwen en bouwwerken te onderhouden.

Er is onderscheid te maken tussen de gemeentelijke gebouwen waar de gemeente voor al het onderhoud verantwoordelijk is en de gebouwen waarvoor de gemeente indirect verantwoordelijk is, de dorps- en gemeenschapshuizen en zwembad. Hier is sprake van een samenwerkingsverband die gepaard gaat met het subsidiëren van het onderhoud.

De volgende gebouwtyperingen worden in het beheerplan onderscheiden:

- Gemeentelijke gebouwen
- Monumenten
- 'Kunstwerken' (civiel-bouwkundig) en bouwwerken (geen gebouw zijnde)
- Dorps- en gemeenschapshuizen en zwembad
- Onderwijshuisvesting

De gebouwtyperingen sluiten (financieel) aan op de betreffende programma's die in de meerjaren-programmabegroting worden gebruikt.

2. Doelstelling beheerplan

"Het onderhoud aan de hand van duidelijke kaders zowel technisch als financieel inzichtelijk en beheersbaar maken en daarmee duidelijkheid verstrekken aan belanghebbenden"

Het is van belang dat de gemeentelijke gebouwen in een goede staat verkeren, waarbij aan duidelijke kaders een kwalitatief doelmatig en doeltreffend (financieel) beheer en onderhoud wordt nagestreefd. Ook is het van belang dat de gebouwen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en gestelde ambities in het kader van duurzaamheid.

Aan de hand van het gehanteerde kwaliteitsniveau is een kostenraming gemaakt voor het onderhouden van de gebouwen en bouwwerken voor de periode 2024 tot en met 2038 (de geactualiseerde periode). Voor het ramen van kosten is gebruik gemaakt van de meerjarenonderhoudsprogramma (MJOP). De MJOP heeft als doel het beheersbaar maken van de onderhoudswerkzaamheden die per gebouw plaats moeten vinden, wanneer deze moeten gebeuren en wat de geraamde kosten daarvoor zijn op de korte en langere termijn. Het resultaat is een onderhoudsbegroting voor het preventief en technisch en groot onderhoud van alle gebouwen en bouwwerken.

De gebouwsituatie, de wettelijke regelgeving die daarbij hoort, degradatie van materialen, de wensen van de gebruikers en bestuurders, maar ook andere zaken die invloed hebben op de onderhoudsbehoefte zijn echter voortdurend in beweging. Een MJOP geeft een beeld van de onderhoudsbehoefte over een bepaalde periode maar sluit nooit naadloos aan op de praktijk. Dat geldt uiteraard dan ook voor de genoemde begrotingsbedragen. Actualisatie van het beheerplan is dan ook van belang en vindt jaarlijks plaats op basis van zogenaamde bureauactualisaties en tweejaarlijks door het houden van fysieke inspecties. Het beheerplan is gericht op de uitgavenkant van de gebouwen en niet op de inkomstenkant.

Gemeentelijke kaders

In het beheerplan is waar mogelijk rekening gehouden met de volgende documenten en beleidsplannen:

- Accommodatiebeleid Elburg (april 2020)
- Nota subsidie onderhoud dorps- en gemeenschapshuizen en zwembad 2020-2023
- Nota waardering en afschrijving 2022-2025
- Implementatieplan klimaat neutrale bedrijfsvoering Elburg (september 2020)
- Integraal huisvestingsplan onderwijshuisvesting 2021-2041

3. Soorten onderhoud

Het onderhoud aan gebouwen en bouwwerken omvat met name het bouwkundig- en installatietechnisch onderhoud (incl. vaste inrichting en terreinvoorzieningen). Daar waar gesproken wordt over het beheer van gebouwen en bouwwerken, wordt bedoeld het beheren (het regelen, managen en bewaken) van onderhoudsgevoelige elementen, zowel bouwkundige- als installatietechnische elementen. De exploitatiekosten en -inkomsten van de gemeentelijke gebouwen maken hier geen onderdeel vanuit.

De onderhoudssituatie is niet voor ieder gebouw of bouwwerk gelijk. Van de meeste gebouwen en bouwwerken doet de gemeente het complete onderhoud. De gemeente is daarmee verantwoordelijk voor de instandhouding, het onderhoud en het beheer. Voor enkele gebouwen zijn er afwijkende situaties zoals:

- Enkele monumentale panden in de binnenstad
- Dorps- en gemeenschapshuizen en zwembad
- Onderwijshuisvesting

Hiervoor zijn met de huurders/ gebruikers nadere afspraken gemaakt over de verdeling van het onderhoud in huurovereenkomsten en deels hebben afwijkingen te maken met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Deze onderhoudsverdelingen zijn verwerkt in de MJOP's.

Type onderhoud

Op basis van de financiële verslaggevingsregels worden bij onderhoud drie categorieën onderscheiden:

1. Preventief onderhoud

"Het onderhoud dat wordt uitgevoerd na een storingsmelding of herstelverzoek van gebruikers en het dagelijks- en planmatig, bouwkundig- en installatietechnisch onderhoud waarvoor contracten zijn afgesloten met externe specialistische bedrijven"

Dit is al het onderhoud dat gedurende het lopende jaar uitgevoerd moet worden om het gebouw of bouwwerk in stand te houden op een bepaald kwalitatief prestatieniveau (technisch, functioneel en representatief). Dit betreft bijvoorbeeld het oplossen van een storing in een installatie of het periodiek onderhouden daarvan.

2. Technisch en groot onderhoud

"Al het noodzakelijke onderhoud dat projectmatig wordt uitgevoerd op basis van een jaarlijks op te stellen en te actualiseren jaar- en meerjarenprogramma (MJOP) en gebaseerd op het handhaven van een afgesproken streefkwiteit"

Dit soort onderhoud is gericht op het in stand houden van het gebouw of bouwwerk na een langere gebruiksperiode op een bepaald kwalitatief prestatieniveau (technisch, functioneel en representatief). Het betreft bijvoorbeeld het schilderen van kozijnen, vernieuwen van installaties of het vervangen van de dakbedekking.

3. Investerings

"Bij investeringen wordt het kwaliteitsniveau verhoogd. Er worden voorzieningen toegevoegd of uitgebreid"

Investerings zijn weer onder te verdelen in 3 typen:

- a. Levensduur verlengend onderhoud: dit zijn onderhoudsinvesteringen die worden gedaan ten behoeve van een bestaand gebouw of bouwwerk die expliciet leiden tot een substantiële levensduurverlenging.
- b. Nieuwe of uitbreidingsinvesteringen: dit zijn investeringen ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe of uitbreiding van het huidige aantal gebouwen of voorzieningen (maatregelen die nog niet aanwezig zijn).
- c. Vervangingsinvesteringen: dit zijn investeringen ten behoeve van de vervanging van een oud (bestaand) deel van een gebouw, installaties of de inventaris als gevolg van economische veroudering of slijtage.

Investeringsplannen worden buiten het beheerplan uitgewerkt en ter goedkeuring aan het College of aan de Raad voorgelegd. Investeringsplannen hebben gevolgen voor de huidige lopende- en toekomstige exploitatie en raakt daarmee het preventief- en technisch en groot onderhoud als onderdeel van het plan. Daar waar investeringen het onderhouden van gebouwen raakt, wordt de onderhoudsstrategie van het gebouw of bouwwerk na goedkeuring van het plan aangepast om desinvesteringen te voorkomen.

Note: voor investeringen zijn de afschrijftermijnen materiele vaste activa, conform de nota waardering en afschrijving 2022 – 2025 van toepassing.

4. Kwaliteitskader gebouwonderhoud

Het kwaliteitsniveau voor de gebouwen en bouwwerken in dit beheerplan is gebaseerd op de Nederlandse Norm 2767 'Conditiemeting gebouwde omgeving'. De gemeten conditie van de gebouwen en bouwwerken is bepalend voor de kostenraming.

Conditiemeting

De conditiescore van bouw- en installatiedelen wordt weergegeven op een 6-puntsschaal. Conditie 1 representeert de nieuwbouwstaat en conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie.

Voor het opstellen van de MJOP-en voor de gemeente Elburg is als minimale conditie-eis voor onderhoud, conditiescore 3 aangehouden. De uitgebreidere definitie hiervoor is:

Conditie 3 – Redelijke conditie: Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar. Bij het opstellen van de MJOP-en voor de gemeente Elburg is ervan uitgegaan dat bouw- of installatiedelen na het uitvoeren van herstel- of vervangingsactiviteiten minimaal voldoen aan conditiescore 2 (goede conditie).

Voor bouw- of installatiedelen met een geconstateerde conditie voor onderhoud van 4 of slechter, worden in het eerstvolgende planjaar van de MJOP (indien en voor zo ver nog mogelijk) gerepareerd, gereviseerd, onderhouden of vervangen tot ze weer aan minimaal score 2 voldoen.

Voor delen met een geconstateerde conditie voor onderhoud van 3, zal op redelijk korte termijn onderhoud of vervanging noodzakelijk zijn. Er is in die situaties nog minder dan 25% resterende levensduur. In jaren kan dit variëren van een "rest" levensduur van 1,5 jaar (Bijv. een schilderbeurt o.b.v. een cyclus van 6 jaar), oplopende tot ruim 18 jaar (Bijv. dakpannen o.b.v. 75 jaar theoretische levensduur).

Voor delen met een geconstateerde conditie voor onderhoud van 2, zal op langere termijn onderhoud of vervanging noodzakelijk zijn. Er is dan meer dan 50% (tot 75%) resterende levensduur. In jaren kan dit variëren van een "rest" levensduur van 3 tot 4,5 jaar (o.b.v. een schildercyclus van 6 jaar). Bij bijvoorbeeld dakpannen oplopende tot 37,5 tot ruim 55 jaar (o.b.v. 75 jaar theoretische levensduur).

Voor delen met een geconstateerde conditie voor onderhoud van 1, is pas na het verstrijken van de complete theoretische levensduur onderhoud of vervanging noodzakelijk. Ofwel 100% resterende levensduur. Uitgaande van de hierboven aangehaalde voorbeelden dus na 6 jaar voor het schilderwerk en 75 jaar voor de dakpannen.

Actualisatie van de MJOP's vindt plaats op basis van:

- de conditiemeting
- jaarlijkse bureauactualisaties, waarbij data van gerealiseerde onderhoudswerkzaamheden in het afgelopen jaar in de MJOP's wordt verwerkt
- twee jaarlijkse inspecties, om het onderhoud voor de komende 2 jaar concreet in beeld te brengen ten dienste van de te realiseren plannen en om maatregelen met bijbehorende kosten voor de langere termijn te actualiseren.

Verduurzaming

Duurzaamheidsvoorzieningen op basis van het 'Implementatieplan klimaat neutrale bedrijfsvoering Elburg' (sept. 2020; uitgevoerd en opgesteld door DWA) wordt op dit moment in overleg met de Provincie geactualiseerd en uitgewerkt in investeringsplannen. Investeringsplannen die door het College of door de Raad zijn goedgekeurd en de MJOP raken, worden verwerkt in het beheerplan. In de MJOP is rekening gehouden met het aanbrengen van duurzaamheidsmaatregelen op natuurlijke momenten, bijvoorbeeld bij vervangen van daken door middel van aanbrengen van dakisolatie.

Asbest

In de periode 2013 tot en met 2016 zijn asbestinventarisaties uitgevoerd bij alle gemeentelijke gebouwen. De acute geconstateerde verontreinigingen zijn toen aansluitend opgelost. Op dit moment zijn er geen asbest situaties die een direct gevaar kunnen vormen voor de gezondheid. Wel is er in sommige panden hier en daar nog wat zogenoemd hecht gebonden (plaat)materiaal van asbest aanwezig. Deze situaties vormen geen direct gevaar voor de gezondheid en zullen op "onderhoud natuurlijke momenten" (bijv. bij renovatie) worden aangepakt.

Mocht er bij technisch en groot onderhoud toch nog een asbest situatie worden ontdekt die direct aangepakt moet worden dan is hiervoor in de MJOP's bij de geïnventariseerde gebouwen een kostenpost opgenomen. Bij uitvoering zal blijken of deze post toereikend zal zijn, omdat dit op voorhand niet is vast te stellen.

Schoolbesturen zijn zelf verantwoordelijk voor het 'asbestbeheer'. Bij noodzakelijke verwijdering van asbest bij een schoolgebouw is de gemeente wel verantwoordelijk voor de financiering ervan omdat deze situaties volgens de onderwijshuisvestingswetgeving onder de zogenoemde 'constructiefouten' vallen.

Legionellabeheer

Legionella (pneumophila) is een bacterie die de veteranenziekte of legionellagriep veroorzaakt. De ziekte (ook wel legionellose genoemd) kan ontstaan wanneer mensen de bacterie inademen, bijvoorbeeld in een douche of via een sproei-installatie. Om legionella te voorkomen worden geselecteerde locaties actief gespoeld en jaarlijks bemonsterd door een gespecialiseerde bedrijf.

Inventarisonderhoud

In de MJOP's zijn alleen de 'vaste inventarisonderdelen' die "nagelvast" aan het gebouw verbonden zijn en voor de functionaliteit bij het gebouw horen meegenomen in de onderhoudskosten. Denk hierbij aan keukenblokken, kleedkamerbanken en dergelijke.

5. Overzicht en typering gebouwen

De gemeente Elburg heeft ruim 50 gebouwen en bouwwerken in beheer, bestaande uit algemene gebouwen, sportgebouwen en culturele gebouwen en meerdere, veelal monumentale, bouwwerken.

De gebouwen en bouwwerken zijn als volgt getypeerd en opgenomen in onderstaande tabellen:

- Gemeentelijke gebouwen
- Monumenten
- 'Kunstwerken' (civiel-bouwkundig) en andere bouwwerken geen gebouw zijnde
- Dorps- en gemeenschapshuizen en zwembad
- Onderwijshuisvesting

5.1 Gemeentelijke gebouwen

Hieronder wordt een overzicht van gemeentelijke gebouwen weergegeven met de aandachtspunten die de komende jaren vanuit het onderhoud spelen.

Naam	Adres	Plaats
Gemeentekantoor (kantoren)	Zuiderzeestraatweg Oost 19	Elburg
Gemeentekantoor (koepel)	Zuiderzeestraatweg Oost 19	Elburg
Gemeentekantoor (voorhuis)	Zuiderzeestraatweg Oost 19	Elburg
Gemeentewerf [gaat gesloopt worden]	't Straatje 8	Elburg
Brandweerkazerne	Oostendorperstraatweg 8	Elburg
Muziekschool de Spelerij	De Wimpel 4a	Elburg
Gymzaal de Wimpel	De Wimpel 4	Elburg
Gymzaal van Kinsbergencollege	Paterijstraat 17	Elburg
Kulturhus / Bibliotheek 't Harde	Herenveldweg 7	't Harde
Aula "Bovenweg"	Bovenweg 41	't Harde
Begraafplaats "Burchtstraat"	Burchtstraat 1a	Elburg
Begraafplaats "Rondweg"	Oosterlijke rondweg 80	Elburg
Begraafplaats "Zuiderzeestraat"	Zuiderzeestraat West 1	Doornspijk
Aula "Bovenweg" Schuur	Bovenweg 41	't Harde
Havenkantoor	Flevoweg 20	Elburg
Douche- en toiletgebouw langs Flevoweg	Flevoweg 100	Elburg
Douche- en toiletgebouw langs Havenkade	Havenkade 100	Elburg
Toilet Noorderwalstraat	Noorderwalstraat 4	Elburg
Toilet Peilschaalgebouw	Havenkade 1B	Elburg
Toilet 't Schootsveld	Zwolscheweg 2b	Elburg
Dierenverblijf Schuur de Pal "Dierenweide de Pal"	Weegbree 8	Elburg
Dierenverblijf Overkapping de Pal "Hertenweide de Pal"	Weegbree 4	Elburg
Dierenverblijf Schuur Dierenweide t Harde	Kernhoopweg 99	't Harde
Dierenverblijf Overkapping Munnikenweg	Munnikenweg	't Harde
Kinderdagopvang de Wimpel	De Wimpel 2	Elburg
Woning in eigendom (verhuurd)	Larixweg 12	't Harde

Toelichting op het geplande onderhoud van gemeentelijke gebouwen
(Gebouwen die niet worden genoemd hebben geen nadere toelichting nodig)

Gemeentekantoor, koepel en voorhuis

Momenteel worden er plannen gemaakt voor de renovatie/vernieuwing van de gemeentelijke huisvesting. De onderhoudsstrategie is hierop aangepast om desinvesteringen te voorkomen, waarbij:

- het preventieve onderhoud is meegenomen in de MJOP's om de veiligheid, gezondheid en continuïteit van installaties te waarborgen
- het technische en groot onderhoud vanaf 2024 niet meer is opgenomen in de MJOP's. Behalve voor het voorhuis waar geen renovatie/ vernieuwing wordt voorzien. Hier worden alleen nog werkzaamheden aan de buitenschil gerealiseerd in verband met een eventuele verkoop van het pand
- de MJOP's met daarin het preventief, technisch en groot onderhoud na realisatie van de renovatie/ verbouwing geactualiseerd dient te worden.

Gemeentewerf

Nieuwbouw van de gemeentewerf op het bedrijventerrein Broeklanden 2 wordt gerealiseerd. De onderhoudsstrategie op het bestaande gebouw is hierop aangepast om desinvesteringen te voorkomen, waarbij:

- het preventieve onderhoud is meegenomen in de MJOP om de veiligheid, gezondheid en continuïteit van installaties te waarborgen
- het technische en groot onderhoud vanaf 2024 niet meer is opgenomen in de MJOP's
- de MJOP's met daarin het preventief, technisch en groot onderhoud na realisatie van de renovatie/verbouwing geactualiseerd dient te worden.

De Wimpel 6 (voormalige school De Vrijheid)

De grond is verkocht en overgedragen aan de nieuwe eigenaar. De MJOP is leeggemaakt.

De Wimpel 4 - Gymzaal

De Raad heeft ingestemd met het plan om de gymzaal uit te breiden met een turnzaal en de renovatie van de gymzaal. Hiervoor zijn kredieten beschikbaar gesteld.

De onderhoudsstrategie van de bestaande gymzaal is hierop aangepast om desinvesteringen te voorkomen, waarbij:

- het preventieve onderhoud is meegenomen in de MJOP om de veiligheid en continuïteit van installaties te waarborgen.
- het technisch en groot onderhoud vanaf 2024 voor de gymzaal niet meer opgenomen is in de MJOP.
- de MJOP's met daarin het preventief, technisch en groot onderhoud na realisatie van de renovatie/verbouwing geactualiseerd dient te worden.

Aula Bovenweg

Het dak van de Aula is aan vervanging toe en staat gepland voor 2024. Het isoleren van het bestaande dak wordt hierbij meegenomen als no-regret maatregel.

5.2 Monumenten

BRIM subsidie (Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten)

Voor het onderhoud van Rijksmonumenten is bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) subsidie beschikbaar. Het Rijk geeft aan dat in de periode 1995-2010 de restauratieachterstand in Nederland is teruggebracht van 40% naar 10%. Nu richt de instandhoudingssubsidie zich op het in goede staat houden van monumenten. Dankzij de subsidie is planmatig onderhoud mogelijk en worden dure en ingrijpende restauraties in de toekomst voorkomen. Het BRIM 2013 is bedoeld voor monumenten die in redelijke tot goede staat verkeren en die in deze staat moeten worden gehouden. De Rijksmonumenten van de gemeente Elburg verkeren over het algemeen in redelijke staat en kunnen met het geld dat in de MJOP-en is geraamd, in stand worden gehouden. Voor de meeste van onze Rijksmonumenten zijn de afgelopen jaren deze BRIM subsidies aangevraagd en verleend. De BRIM-subsidies zijn niet op voorhand meegenomen in de MJOP-en.

Hieronder wordt een overzicht van de monumenten weergegeven met de aandachtspunten die de komende jaren vanuit het onderhoud spelen.

Naam	Adres	Plaats
Huis Thoe Boecop	van Kinsbergenstraat 5	Elburg
Schuur (Gert Boonzaal)	Hondegatsteeg 7	Elburg
Museum en Agnietenklooster	Jufferenstraat 6 en 8	Elburg
Muurhuisjes	Zuiderwalstraat 8 en 10	Elburg
Vischpoort	Vischpoortstraat 33	Elburg
Toren Sint nicolaaskerk	Zuiderkerkstraat 1A	Elburg
Poort Synagoge	Jufferenstraat 7 bij	Elburg
Joodse begraafplaats	Stadswal	Elburg

Toelichting op het geplande onderhoud bij de monumenten

(Gebouwen die niet worden genoemd hebben geen nadere toelichting nodig)

Huis Thoe Boecop

De komende jaren staat technisch en groot onderhoud gepland. Dit betekent in grote lijnen: het uitvoeren van binnen- en buitenschilderwerk, metselwerkherstel, dakwerkzaamheden en

installatietechnische vervangingen. Op dit moment is het bestuur van Huis Thoe Boecop in gesprek met de Gemeente over functionele wijzigingen binnen het gebouw en de vraag naar verduurzaming. Op basis van een nader vast te stellen bedrijfsplan zal de MJOP waar nodig worden aangepast.

Museum Elburg en Agnietenklooster

De komende jaren staat technisch en groot onderhoud gepland. Dit betekent op grote lijnen: het uitvoeren van binnen- en buitenschilderwerk, metselwerkherstel, dakwerkzaamheden en installatietechnische vervangingen.

Toren Sint Nicolaaskerk

In 2024 staat technisch groot onderhoud gepland. Dit betekent in grote lijnen: het uitvoeren van binnen- en buitenschilderwerk, metselwerkherstel, klokkenstoel*- en installatietechnische vervangingen.

In 2017 is het besluit genomen om de stalen klokkenstoel om constructieve, praktische en historisch monumentale redenen te vervangen. De investering hiervoor bedraagt € 320.000,- waarvan de helft wordt gefinancierd door de Gemeente (als krediet opgenomen in de begroting 2024) en de andere helft door de Gemeenschap, in dit geval Klokkenluidersvereniging Claude Fremy, die de bijdrage levert door fondswerving.

Joodse begraafplaats

Er ontstaan op een aantal plekken forse scheuren in de muren door verzakking. Er vindt onderzoek plaats naar de oorzaak van de scheuren en een oplossing om dit probleem te verhelpen. Op basis hiervan worden kosten geraamd en de MJOP geactualiseerd.

5.3 'Kunstwerken' (civiel-bouwkundig) en bouwwerken geen gebouw zijnde

Hieronder wordt een overzicht van de 'kunstwerken' (civiel-bouwkundig) en bouwwerken geen gebouw zijnde weergegeven met de aandachtspunten die de komende jaren vanuit het onderhoud spelen.

Naam	Adres	Plaats
Muziektent	Beekstraat 33 TO	Elburg
houten vonders kerkepaden	De Zeuven Vondertjes	Elburg
Stadspompen	Nabij museum, kerk, kruidentuin	Elburg
Keitjesstoep nabij kerk	Zuiderkerkstraat 2	Elburg
Gemetselde stoep	Jufferenstraat 12	Elburg
Verzetsmonument	Zuiderwalstraat	Elburg
Vestingswerken/kazematten Goorpoort	Beekstraat 50	Elburg
Vestingswerken/kazematten Mheenpoort	Mheenpoortstraat 6	Elburg
Vestingswerken/kazematten Vischpoort	Vischpoortstraat 34	Elburg
Vestingswerken zijde Oostpoort (zwolschepoort)	Bas Backerlaan 12	Elburg
Muren rondom kruidentuin (thv Ellestraat 52)	Ellestraat	Elburg
Weergang	Achter kerk tegen stadsmuur	Elburg
Keermuur nabij Vischpoortbrug	Havenstraat 2	Elburg
Keerwanden tram (doorbraak wal achter tramremise)	Zuiderwalstraat	Elburg
Muur tegen woning Bas Backerlaan	Jufferenstraat	Elburg
3 bloembakken zwolscheweg	Zwolscheweg	Elburg
Muurtjes/zitbanken en keermuur haven	Havenkade	Elburg
Muurtjes rondom kroosvanger naast havensluis	Havenkade	Elburg
Keermuur met hekwerk nabij Goorpoort	Beekstraat	Elburg
ANWB borden	Beekstraat	Elburg
Trapjes stadswal	Bas Backerlaan en Westerwalstr	Elburg
Twee leeuwen	Waterkeringpad	Elburg
Ludgerduskerk Markering/Fundering	Nieuwstadsweg58	Doornspijk
Monument de Lofstem	Stadswal nabij Joodse begraafpl	Elburg
2 kanonnen	Westerwalstraat	Elburg
Goorpoortbrug	Beekstraat 50	Elburg
Mheenpoortbrug	Mheenpoort 6	Elburg
Vischpoortbrug	Vischpoortstraat 34	Elburg
Duiker Goorpoortbrug	Beekstraat 50	Elburg
5 boogbruggen - Beekbrug Bloemstraat/Smedestraat	Bloemstraat/Smedestraat	Elburg
5 boogbruggen - Beekbrug Jufferenstraat/Vischpoortstraat	Jufferenstraat/Vischpoortstraat	Elburg
5 boogbruggen - Beekbrug Kinsbergenstraat/Noorderkerkstraat	van Kinsbergenstraat/Noorderke	Elburg
Duiker Doelenlaan	Mheenpoort 6	Elburg
Brug Havensluis	Havenkade 21	Elburg
Duiker Mheenpoortbrug	Mheenpoort	Elburg
5 boogbruggen - Beekbrug Westerwalstraat	Westerwalstraat	Elburg
5 boogbruggen - Beekbrug Oosterwalstraat	Oosterwalstraat	Elburg
Kademuren	Beekstraat	Elburg

Toelichting op het geplande onderhoud bij 'kunstwerken' (civiel-bouwkundig) en bouwwerken geen gebouw zijnde:

(Gebouwen die niet worden genoemd hebben geen nadere toelichting nodig)

Muren rondom kruidentuin

De muren rondom de kruidentuin verzakken en schuurvorming is aanwezig. Voorgenomen is om de muur weer in oude staat te herstellen.

De bruggen

In het verleden zijn sterkteonderzoeken aan de bruggen uitgevoerd en herstelwerkzaamheden opgenomen in de MJOP voor 2026 en 2027. In 2025 worden de bruggen opnieuw gemonitord en zal herijking van de MJOP plaatsvinden.

Dorps- en gemeenschapshuizen en zwembad De Hokseberg

Voor een gezonde totaal exploitatie van de dorps- en gemeenschapshuizen en het zwembad draagt de gemeente financieel bij aan het onderhoud van deze accommodaties. De regelingen en afspraken zijn in de nota 'subsidie onderhoud dorps- en gemeenschapshuizen en zwembad 2020 – 2023' uitgewerkt en zijn als leidraad voor de begroting van 2024 en verder gehanteerd.

Alhoewel MFC Aperloo een gemeentelijk gebouw is, wordt deze door Stichting Gemeenschapscentra Elburg (SGE) onderhouden, net zoals sommige andere dorps- en gemeenschapshuizen die staan aangegeven in de nota.

Hieronder wordt een overzicht van de dorpshuizen- en gemeenschapshuizen en zwembad weergegeven met de aandachtspunten die de komende jaren vanuit het onderhoud spelen.

Naam	Adres	Plaats
Buurtgebouw Oostendorp	Zuiderzeestraatweg Oost 32	Elburg
Dorpshuis De Deel	Oude Kerkweg 52	Doornspijk
Dorpshuis Ons Huus	Oude Hardewijkerweg 61	Hoge Enk
Multi Functioneel Centrum t'Huiken	Lange wijden 33	Elburg
MFC Aperloo	Stadsweg 27	't Harde
De Hokseberg	Wolkamerweg 42	't Harde

Toelichting op het geplande onderhoud bij dorps- en gemeenschapshuizen en het zwembad:
(Gebouwen die niet worden genoemd hebben geen nadere toelichting nodig)

Dorpshuis de Deel

Voor Dorpshuis de Deel staat voor de komende jaren een aanzienlijke hoeveelheid groot onderhoud gepland. Aangezien er over her- ontwikkelingen van een MFA wordt 'gesproken', wordt er pas op de plaatst gemaakt met het uitvoeren van de geplande onderhoudsactiviteiten om desinvesteringen te voorkomen, waarbij:

- het preventieve onderhoud doorloopt
- het technisch en groot onderhoud niet meer wordt uitgevoerd behoudens reparaties.

Wanneer het besluit is genomen om een nieuwe MFA te bouwen, zal de MJOP hierop aan worden gepast.

5.4 Onderwijshuisvesting

Onderhoud en beheer van onderwijshuisvesting valt niet onder de verantwoording van de gemeente, maar ligt sindsdien bij de schoolbesturen. De gemeente is alleen verantwoordelijk in het voorzien en de zorg voor in voldoende en adequate onderwijshuisvesting. Afspraken hierover met het onderwijsveld van Elburg zijn terug te vinden in het recente Integrale Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting 2021-2041 (www.elburg.nl). Het IHP wordt momenteel geactualiseerd vanwege een aantal ontwikkelingen die zich eerder aandienen dan gepland.

Alleen de basisscholen Jeanne d'Arc en De Blerck op 't Harde maken gebruik van een gemeentelijk gebouw (Kulturhus 't Harde). Hiervoor zijn met de scholen overeenkomsten tot ingebruikgeving afgesloten. Het onderhoud en beheer van het Kulturhus 't Harde als geheel is in het MJOP meegenomen.

6. Financiën

Financiële inrichting

Financieel wordt het onderhoud op basis van verslaggevingsregels onderverdeeld in de categorieën; preventief onderhoud, technisch en groot onderhoud en investeringen. Binnen de categorieën is een

fondsverdeling van toepassing die de basis vormt voor de financiële inrichting van de MJOP's en de sturing daarop. De onderverdeling ziet er als volgt uit:

1. preventief onderhoud (fonds 10 en 31)
 - fonds 10 is preventief onderhoud
 - fonds 31 is preventief onderhoud aan dorpshuizen + zwembad dmv subsidie
2. technisch en groot onderhoud (fonds 20, 25 en 32)
 - fonds 20 is technisch en groot onderhoud
 - fonds 25 is technisch en groot onderhoud waar BRIM subsidie op van toepassing is
 - fonds 32 is technisch en groot onderhoud aan dorpshuizen + zwembad dmv subsidie
3. investeringen (fonds 40)

Financiële uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing op de meerjarenplanning:

- genoemde bedragen zijn op basis van kostprijs en
- inclusief jaarlijkse indexering

Meerjarenplanning

Onderstaande tabellen geven een totaaloverzicht van de geraamde onderhoudslasten voor het jaarplan 2024, de begrotingsperiode 2025-2028 en de opvolgende jaren tot en met 2038.

Er is inzichtelijk gemaakt wat de lasten zijn voor alle gebouwen en voor de gebouwen zonder de dorpshuizen + zwembad omdat zij zelf verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van het onderhoud en de kosten daarvan als subsidie krijgen uitgekeerd. Op totaalniveau zijn hiermee de zes accommodaties van de in totaal veertig gebouwen (bouwwerken geen gebouw zijnde niet meegeteld) verantwoordelijk voor de helft van de totale onderhoudslasten.

Voor de gebouwen die we in eigen beheer hebben worden pieken voorzien omdat onderhoudswerkzaamheden in afgelopen jaren niet altijd zijn gerealiseerd en door clustering van gelijksoortige onderhoudswerkzaamheden binnen de monumenten en de monumenten die vallen onder gebouw geen gebouw zijnde.

Geraamde lasten preventief- en groot onderhoud periode 2024 en 2025 tm 2028

Gebouwen		2024	2025	2026	2027	2028	2025 tm 2028
Gemeentelijk	PO	182.742	152.671	143.208	151.495	147.317	594.691
	GO	324.716	67.997	99.941	92.875	230.212	491.025
	totaal	507.459	220.668	243.149	244.370	377.529	1.085.715
Monumenten	PO	29.498	19.324	21.238	26.097	17.767	84.427
	GO	192.974	85.693	267.286	18.465	7.331	378.776
	totaal	222.472	105.017	288.524	44.563	25.099	463.203
Geen gebouw zijnde	PO	24.386	15.892	16.514	10.079	16.499	58.983
	GO	77.564	73.221	498.420	552.076	7.348	1.131.064
	totaal	101.950	89.112	514.933	562.155	23.846	1.190.047
Dorpshuizen + zwembad	PO	127.136	157.530	115.009	115.547	127.968	516.053
	GO	73.528	1.343.613	147.083	212.684	49.434	1.752.813
	totaal	200.663	1.501.143	262.091	328.231	177.402	2.268.867
Totaal alle gebouwen		1.032.544	1.915.940	1.308.697	1.179.318	603.875	5.007.831
Totaal exclusief dorpshuizen		831.881	414.798	1.046.606	851.087	426.474	2.738.964

Geraamde lasten preventief- en groot onderhoud periode 2029 tm 2038 en totaal 2024 tm 2038

Gebouwen		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2024 tm 2038
Gemeentelijk	PO	181.152	154.015	152.409	155.029	157.864	188.536	156.960	168.346	165.414	159.719	2.416.878
	GO	502.580	424.302	123.979	185.833	169.481	127.349	379.017	434.404	471.914	137.503	3.772.103
	totaal	683.733	578.317	276.388	340.862	327.345	315.885	535.978	602.750	637.328	297.222	6.188.981
Monumenten	PO	41.162	21.079	21.060	19.222	22.408	33.159	31.973	34.154	20.703	21.157	380.000
	GO	16.763	30.534	14.573	103.303	36.386	10.334	26.247	86.609	8.340	180.539	1.085.378
	totaal	57.925	51.613	35.633	122.525	58.794	43.492	58.219	120.762	29.044	201.696	1.465.378
Geeen gebouw zijnde	PO	21.350	33.411	15.560	12.021	12.893	24.258	21.416	30.127	19.001	19.744	293.150
	GO	8.546	11.653	13.859	15.667	800	9.279	21.403	10.866	45.941	223.810	1.570.451
	totaal	29.896	45.065	29.418	27.688	13.693	33.537	42.819	40.994	64.941	243.554	1.863.601
Dorpshuizen +	PO	169.614	122.947	128.650	132.401	126.728	139.734	135.986	139.175	141.595	143.794	2.023.814
\wembad	GO	975.963	383.909	155.578	549.586	635.672	476.427	901.906	390.199	694.447	49.750	7.039.778
	totaal	1.145.577	506.856	284.228	681.987	762.400	616.161	1.037.892	529.375	836.042	193.544	9.063.592
Totaal alle gebouwen		1.917.130	1.181.851	625.667	1.173.061	1.162.232	1.009.075	1.674.908	1.293.881	1.567.355	936.017	18.581.552
Totaal exclusief dorpshuizen		771.553	674.995	341.439	491.075	399.832	392.915	637.016	764.506	731.313	742.473	9.517.960